PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

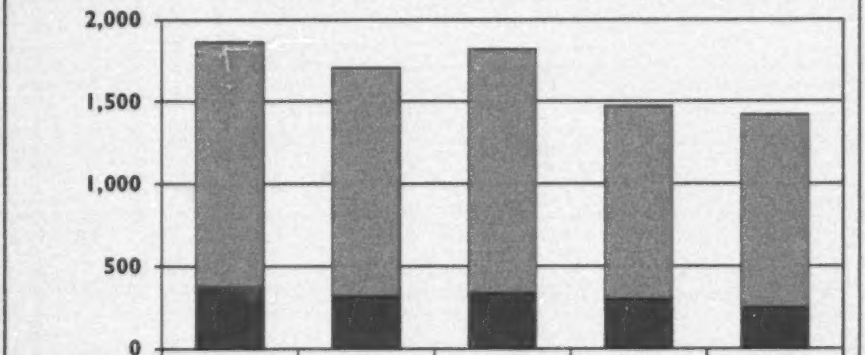
Date de diffusion : printemps 2011

Le dynamisme du marché de l'habitation devrait s'estomper

Ces dernières années, l'activité sur le marché de l'habitation local a été soutenue par la vigueur des dépenses de consommation ainsi que par la croissance de l'emploi, du revenu et de la population. Même si ces tendances se poursuivront vraisemblablement en 2011, le niveau actuel des prix et le nombre croissant d'inscriptions courantes viendront faire diminuer l'activité d'ici la fin de l'année et l'an prochain. Les perspectives sont bonnes pour le marché de l'habitation de St. John's, mais l'activité en 2011 et 2012 ne pourra pas se maintenir aux niveaux records atteints ces deux dernières années.

Figure 1

La demande se refroidit sur le marché du neuf
Nombre de mises en chantier d'habitations – région de St. John's



	2008	2009	2010	2011(p)	2012(p)
Log. individuels	1,485	1,385	1,479	1,175	1,170
Log. collectifs	378	318	337	300	250

Source : SCHL

Table des matières

1 Le dynamisme du marché de l'habitation devrait s'estomper
2 Tendances économiques
2 Les taux hypothécaires
3 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Marché locatif
5 Resumé des prévisions
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Tendances économiques

Les perspectives économiques demeurent favorables

La croissance économique continuera d'être surtout alimentée par l'exploitation des ressources énergétiques et minières. Plusieurs grands projets d'immobilisations stimuleront l'économie locale et contribueront au caractère positif des perspectives. Les dépenses de consommation resteront elles aussi une importante source d'expansion économique durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador progresse de 3,3 % en 2011 et de 3,4 % en 2012.

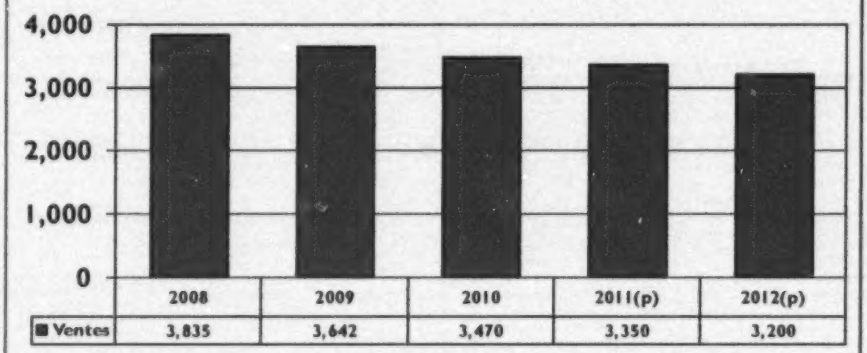
La hausse du prix des produits de base a donné un coup de pouce aux compagnies minières dans les régions intérieures de la province. En conséquence, la croissance du revenu s'est accélérée, ce qui a favorisé le commerce de détail et le secteur de l'habitation.

Les économies rurales de Terre-Neuve-et-Labrador continueront à se ressentir des difficultés que connaît l'industrie de la pêche, mais la décroissance démographique de la province ralentira durant la période prévisionnelle, grâce à la vitalité économique de la région de St. John's. Par ailleurs, on s'attend à ce que la demande grandissante chez les aînés et le resserrement du marché locatif continuent de stimuler la construction de logements collectifs durant les deux prochaines années.

La diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes limitera la progression du PIB cette année et l'an prochain. Par contre, les redevances que touche la province pour la production de pétrole serviront notamment à financer des programmes de dépenses en infrastructures, de sorte qu'elles continueront d'alimenter la croissance économique. On s'attend également à ce qu'un certain nombre de projets supplémentaires dans le secteur des ressources naturelles viennent eux aussi donner du tonus à l'économie.

Figure 2

Les ventes MLS® demeurent vigoureuses
Nombre de ventes MLS® – région de St. John's



	2008	2009	2010	2011(p)	2012(p)
Ventes	3,835	3,642	3,470	3,350	3,200

Sources : ACI, SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble(ACI)
Nota : Pour la région de l'Est (St. John's), les données du MLS® ne sont pas disponibles pour les années civiles antérieures à celle de 2008.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Marché de la revente

Repli des ventes MLS®

Après avoir touché des niveaux records ces dernières années, les ventes de logements existants dans la région de St. John's devraient diminuer en 2011 et 2012. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 3 350 cette année et à 3 200 l'an prochain. Étant donné que la majorité des habitations nouvellement construites sont elles aussi vendues par l'entremise du MLS®, le repli de la construction résidentielle contribuera à la baisse du nombre total de ventes MLS®.

La hausse de 14,8 % du prix moyen en 2010 s'explique entre autres par le nombre accru de mises en chantier. Même si l'activité a été vigoureuse l'an dernier sur le marché résidentiel, ce dernier a favorisé les acheteurs pendant une bonne partie de l'année. Comme la demande devrait fléchir durant la période visée par les prévisions, les ventes resteront élevées dans une perspective historique, mais leur niveau sera inférieur aux sommets records atteints récemment. La conjoncture du marché de la revente en 2010 a rendu la tâche difficile pour certains vendeurs, car les offres des acheteurs ont parfois été nettement inférieures au prix d'inscription. En raison de l'offre accrue, beaucoup d'acheteurs sont parvenus à trouver un logement à leur goût, tandis que d'autres se sont désintéressés des habitations de prix élevé. L'écart de prix entre le marché du neuf et celui de la revente a fait en sorte que davantage d'accédants à la propriété ont opté pour un logement existant, moins cher – une tendance qui devrait se poursuivre en 2011 et 2012.

Un marché de la revente favorable aux acheteurs

Jusqu'à il y a quelques années, le marché de la revente de la région de St. John's avait tendance à être équilibré. En 2008 toutefois, l'effet stimulant des projets d'immobilisations annoncés et l'afflux net de migrants dans la région a rendu le marché de St. John's favorable aux vendeurs. À cause de l'incertitude économique mondiale qui est née à l'automne 2008, le marché local – très fortement vendeur – a vu son activité culminer au troisième trimestre et faiblir par la suite. Il est devenu favorable aux acheteurs à la fin de 2008. Tout au long de 2009, sa conjoncture a oscillé entre les trois états (marché vendeur, marché équilibré, marché acheteur), avant de s'ancrer en territoire favorable aux acheteurs durant la majeure partie de l'année 2010.

Quant au nombre de reventes sur le marché, il a entamé en mai 2010 une tendance à la baisse qui a ensuite persisté jusqu'à la fin de l'année et qui s'est accompagnée au deuxième semestre d'une forte hausse des inscriptions, nouvelles et courantes. À cause du volume accru des inscriptions, les offres multiples se sont faites rares, si bien que les habitations ont trouvé preneur à un prix avoisinant 98 % du prix demandé. Les stocks ont grossi de 17 %, et la durée d'inscription moyenne a été de 63 jours. Les prix ont culminé au troisième trimestre de 2010 et sont restés stables depuis. Quant au rapport ventes-inscriptions courantes, il s'est situé dans la fourchette caractéristique d'un marché acheteur durant la deuxième moitié de 2010. Sous l'effet conjugué de ces facteurs, le marché de la revente de la région sera tantôt acheteur, tantôt équilibré durant le reste de l'année 2011 et en 2012.

Croissance des prix modérée

Puisque le marché local de la revente avantage les acheteurs, on s'attend à ce que le taux de croissance des prix soit faible en 2011 et 2012. Après avoir connu de très fortes hausses ces deux dernières années, le prix MLS® moyen devrait s'établir à 263 000 $ en 2011; il dépassera ainsi de 4,7 % son niveau de 2010, année où il avait atteint 251 191 $. En 2012, le prix moyen connaîtra une faible croissance de 2,1 % et se chiffrera à 268 500 $. Les acheteurs passant à une habitation d'un cran supérieur préfèrent en général les maisons de deux étages, une tendance qui continuera de faire monter les prix dans ce segment cette année et l'an prochain. Les maisons de plain-pied et les jumelés devraient demeurer attrayants pour les accédants à la propriété.

Marché du neuf

Baisse de la construction résidentielle

Même si elle diminuera, la construction résidentielle sera encore soutenue par de solides tendances économiques et démographiques, des travaux d'immobilisations et l'expansion continue de la population dans la région de St. John's. Toutefois, les constructeurs n'égaleront pas les sommets qu'ils ont atteints récemment, si bien que le marché va sans doute connaître une accalmie. La croissance des prix sur le marché du neuf sera limitée d'ici la fin de l'année et l'an prochain. En effet, le prix des habitations neuves augmentera d'environ 4,5 % en 2011 par rapport à 2010, pour se chiffrer à 340 000 $, puis il progressera de 2,1 % en 2012, année où il s'établira à 347 000 $. L'offre de logements à vendre étant excédentaire sur le marché du neuf, le nombre de mises en chantier dans la région de St. John's devrait diminuer

d'environ 19 % en 2011 et de 3,7 % en 2012, pour se situer respectivement à 1 475 et à 1 420. Malgré ces baisses, le nombre de mises en chantier d'habitations restera près de sa moyenne des dix dernières années, qui est de 1 512.

Les mises en chantier de logements collectifs resteront stables

La demande grandissante provenant des aînés et le resserrement du marché locatif limiteront la baisse de la construction de logements collectifs durant la période visée par les prévisions. On prévoit que 300 unités seront commencées dans ce segment cette année et 250 autres en 2012. Vu les coûts élevés de construction et l'allongement de la durée des travaux, les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol resteront peu nombreuses, car les acheteurs opteront pour des maisons individuelles moins chères ou choisiront d'aménager un appartement accessoire eux mêmes.

Le marché des logements en copropriété de prix moyen se développe beaucoup plus lentement que prévu. En revanche, deux facteurs continuent de favoriser la demande de copropriétés à St. John's : la taille réduite des ménages et le vieillissement rapide de la population. Les propriétaires désireux de vendre leur logement pour en acquérir un plus petit vont probablement chercher à acheter une copropriété sans contracter de prêt hypothécaire. Or, le renchérissement récent des logements en copropriété a rendu un tel objectif difficile à atteindre. La forte hausse des prix des habitations ces dernières années, surtout dans le segment des maisons individuelles, continuera d'inciter les acheteurs à préférer les jumelés.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs liés à la demande maintiendront le taux d'inoccupation à un bas niveau en 2011 et 2012. La récente augmentation du prix des habitations continuera de limiter le nombre de locataires qui accéderont à la propriété. En outre, l'accélération de l'activité économique aura encore un effet positif sur la migration vers St. John's de travailleurs d'autres régions de la province. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront aussi d'y attirer des étudiants, qui sont habituellement locataires.

On prévoit des investissements dans la production d'immeubles d'appartements, ce qui marquera le début d'un accroissement de l'offre dans ce segment en 2011 et 2012. Toutefois, on ne verra pas augmenter le nombre de grands ensembles de façon importante sur le marché local tant que les loyers moyens n'auront pas augmenté suffisamment pour compenser les coûts élevés d'aménagement et de construction. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les ensembles de deux appartements) devrait rester faible en 2011, c'est-à-dire à 1,3 %, puis connaître une légère hausse en 2012 pour s'établir à 1,5 %. Puisque le taux d'inoccupation demeure bas, on peut s'attendre à ce que la demande continue de faire monter le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres compris dans l'Enquête : ces unités devraient se louer en moyenne 775 $ en 2011 et 825 $ en 2012.

Résumé des prévisions
RMR de St. John's
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3,835	3,642	3,470	3,350	-3.5	3,200	-4.5
Nouvelles inscriptions MLS®	5,783	5,799	6,332	6,500	2.7	6,000	-7.7
Prix MLS® moyen ($)	187,571	218,862	251,191	263,000	4.7	268,500	2.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,485	1,385	1,479	1,175	-20.6	1,170	-0.4
Logements collectifs	378	318	337	300	-11.0	250	-16.7
Tous types de logement confondus	1,863	1,703	1,816	1,475	-18.8	1,420	-3.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	230,473	281,803	325,436	340,000	4.5	347,000	2.1
Prix médian ($)							
Logements individuels	215,372	260,000	299,904	313,500	4.5	320,000	2.1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	19.6	11.5	5.9	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.8	0.9	1.1	1.3	-	1.5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	630	677	725	775	-	825	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.23	-	3.76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.45	-	5.94	-
Nombre annuel d'emplois	98,600	98,600	100,900	104,250	3.3	106,000	1.7
Croissance de l'emploi (%)	3.7	0.0	2.3	4.5	-	4.0	-
Taux de chômage (%)	7.8	8.3	7.7	6.5	-	6.0	-
Migration nette	2,101	2,231	2,262	2,200	-2.7	2,000	-9.1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelle., pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64273_2011_B01